

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Rainbow Brothers Holdings Limited

十友控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：33)

須予披露交易 -
投資於深圳一個酒店項目

本公佈乃根據上市規則第 14 章而作出。

於二零一零年二月九日，本公司透過一間全資附屬子公司簽訂了一份轉讓協議(以下稱“轉讓協議”)以約港幣 4.7 百萬元購買位於中國深圳市福田區深南中路特區報社綜合樓招待所報春大廈一層西北(以下稱“租賃地點”)的固定資產。有鑒於此轉讓協議，本公司透過一間全資附屬子公司承諾簽定一份三方協議(以下稱為“三方協議”)意思在於承擔該租賃地點租客對業主的權利及責任。我們已承諾對業主分期支付共約港幣 7.6 百萬元為期五年的租金。我們認為這兩份協議連合成為此交易的實際內容，因此我們總結它們的財務影響以決定披露的詳情。因此這交易的總值為港幣 12.3 百萬元。

由於上市規則所載之適用百分比比率超過 5%但少於 25%，故此根據上市規則第 14.07 條，此交易構成本公司之須予披露交易。

背景

本集團主要為負責設計及提供派對及喜慶日用品致一元店業務經營商。於二零零八年底董事會實行一個業務多元化策略及已開始把我門的核心業務分散至其他業務。此交易的本質是藉從現有租客取得裝修工程及租約從而快速地成立我們在中國的第二間精品酒店。因此我們一併考慮上市規則對這兩個協議(名為“轉讓協議”及“三方協議”)的影響。第一間精品酒店的預備工作已經於二零零九年初展開，現待取得有關牌照後正式開幕。第二間精品酒店也是位於中國深圳。因為第一間精品酒店的租約固定期遠短於此交易的五年，而我們當時評估其百分比比率時斷定第一間精品酒店租約的所有百份比比率均未達到上市規則第 14 章作出披露要求的下限。

轉讓協議

日期:

二零一零年二月九日

協議各方：

- (1) 買家：潮藝有限公司，為一間在香港註冊的本公司之全資附屬子公司
- (2) 賣家：深圳特安電子有限公司，一間在中國深圳註冊的有限公司。其最終受益者為一位中國籍人士蘇怡華。

根據董事會所知，賣家及賣家的最終受益者均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

賣家責任:

賣家負責轉讓固定資產給買家及完成幾項其他責任。轉讓固定資產包括 1)將該租賃地點已完成的幾項工程以良好狀態交予買家; 及 2) 在指定限期前完善該租賃地點未完成的工程項目; 及 3) 確保買家成功取得相關的消防，電梯安全的合格證明及電梯井道擴建報批手續及證明。幾項其他責任包括 1) 與原業主及買家短時間內簽署三方協議; 及 2) 付清在轉讓協議前對業主的所有債項; 及 3) 令買家與該租賃地點物業管理公司簽訂該房屋物業管理協議，每月每平方米管理費為人民幣壹元。

代價:

買家需要繳付約港幣 4.7 百萬元現金為代價。此代價是我們在公平協商下達成並參考自行重建該固定資產的市場價格所定下來的。付款方法為按賣家完成賣家責任的進度分四期付款。第一期付款將二零一零年二月十九日前完成，而最後一期付款則預計在二零一零年八月三十一日完成。

完成:

本轉讓協議在賣家完成所有賣家責任及買家付清所有款項方為完成。

法律依據:

中華人民共和國法律

三方協議

協議各方:

- (1) 甲方(業主) : 深圳報業集團, 一間在中國深圳註冊的國營企業, 其最終受益者為中華人民共和國政府
- (2) 乙方(現有租客) : 深圳特安電子有限公司, 一間在中國深圳註冊的有限公司。其最終受益者為一位中國籍人士蘇怡華
- (3) 丙方(新租客) : 潮藝有限公司, 為一間在香港註冊的本公司之全資附屬子公司

根據董事會所知, 所有協議方及協議方最終受益者均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價:

丙方承擔乙方在現有的甲方與乙方租約的責任及義務。於二零一五年一月三十一日固定期內丙方會共支付總值約港幣 7.6 百萬元的租金。在公平協商下, 此代價是基於相類似地區的市場租金所釐定。

完成:

於本協議簽署後的 20 日內成功在地方政府註冊方為完成。

法律依據:

中華人民共和國法律

交易理由和得益

本集團現在主要為負責設計及提供派對及喜慶日用品致一元店業務經營商。於二零零八年底董事會實行一個業務多元化策略及已開始把其核心業務分散至其他業務。

此交易給予本集團有機會以合理成本於深圳的優質地點成立精品酒店。我們希望收購現有的租約及裝修工程可以迅速地以一個具成本效益的方法成立我們在中國的連鎖式精品酒店。董事局認為此交易是以一般商業條款訂立, 且就本公司及股東而言該等條款屬公平合理, 故交易事項符合本公司及股東之整體利益。

本交易之財務影響

港幣 12.3 百萬元的交易總值是以本集團現有的資源支付。港幣 4.7 百萬元會以固定資產入賬而港幣 7.6 百萬元會在五年內以租金費用入賬。本資產的賬面值為成本減累計折舊及減值虧損。此交易不會對收益、總資產及總負債有即時的重要影響。而此交易的即時影響是流動資產被減少港幣 4.7 百萬元及非流動資產會增加港幣 4.7 百萬元。

上市規則涵義

董事會已根據上市規則第 14 章所載之比率，為本項交易作出評估。此交易適用比率是超逾 5%但低於 25%。故此根據上市規則第 14.07 條，此交易構成本公司之須予披露交易。

釋義

“董事會”	本公司董事會
“中國”	中華人民共和國
“本公司”	十友控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：33）
“關連人士”	具有上市規則所賦予的相同涵義
“本集團”	本公司及其附屬公司
“上市規則”	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
“交易”	本集團簽訂的轉讓協議及三方協議，交易總值為港幣 12.3 百萬元

承董事會命
十友控股有限公司
主席
許坤華

香港
二零一零年二月九日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，分別為許坤華先生、吳志民先生、黃世明先生及黃達東先生；一名非執行董事，陳卓明先生；及三名獨立非執行董事，分別為張華強先生、艾秉禮先生及黃熾強先生。

* 僅供識別